



A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma:	Kfv.V.37.395/2023/8.
A tanács tagjai:	dr. Márton Gizella tanácselnök dr. Demjén Péter előadó bíró dr. Darák Péter bíró Ságiné dr. Márkus Anett bíró dr. Stefancsik Márta bíró
Az I. rendű felperes:	felperes1 (cím1)
A II. rendű felperes:	felperes2 (cím2)
Az I-II. rendű felperesek képviselője:	dr. Szűcs Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: jogi képviselő1; cím3)
Az alperes:	Baranya Vármegyei Kormányhivatal (cím4)
Az alperes képviselője:	Ancsinné dr. Bíró Andrea kamarai jogtanácsos
Alperesi érdekelt:	Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (cím5)
Alperesi érdekelti képviselő:	dr. Mikó András Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: jogi képviselő2; cím6)
A per tárgya:	földforgalmi ügy
A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél:	az alperesi érdekelt
A felülvizsgálattal támadott határozat:	Pécsi Törvényszék 3.K.700.491/2022/43. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 3.K.700.491/2022/43. számú ítéletét – az indokolás részbeni megváltoztatásával – hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperesi érdekeltet, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek együttes kezéhez 209.550 (kétszázkilencezer-ötszázötven) forint felülvizsgálati perköltséget.

A felmerült 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további perorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A II. rendű felperes tulajdonát képezi a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 27 ha 4817 m² nagyságú, 409,45 AK értékű külterületi ingatlan, a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatt nyilvántartott rét művelési ágú 1 ha 4998 m² nagyságú, 32,55 AK értékű mezőgazdasági ingatlan, a helység1 helyrajzi szám3 hrsz. alatt nyilvántartott rét művelési ágú 3133 m² nagyságú, 6,80 AK értékű mezőgazdasági ingatlan, a helység1 helyrajzi szám4 hrsz. alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 6935 m² nagyságú, 11,44 AK értékű külterületi ingatlan.

[2] A II. r. felperes jogelődje, néhai felperesi jogelőd neve1 (a továbbiakban: felperesi jogelőd) és a gazdasági társaság1 neve (a továbbiakban: Kft.) között a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti szántó tekintetében 2005. évben földhaszonbérleti szerződés jött létre, amelyet 2009. március 16. napján módosítottak, hatályát 2018. december 31. napjáig hosszabbították meg (a földbérleti díj összegét 30.000,- Ft/ha + évi infláció mértékben határozták meg), mint ahogy a helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti rétre 0,51 ha, 11,06 AK tekintetében, valamint a helység1 helyrajzi szám3 hrsz. alatti rétre, 031 ha, 6,38 AK vonatkozásában 2013. május 29-től 2018. december 31-ig ugyancsak földhaszonbérleti szerződés jött közöttük létre (hektáronként évente 36.012,- Ft + infláció mértékű haszonbérleti díjban állapodtak meg).

[3] A felperesi jogelőd és a Kft. 2018. szeptember 20. napján módosította a termőföld haszonbérleti szerződést a helység1 helyrajzi szám1, a helység1 helyrajzi szám2 és a helység1 helyrajzi szám3 hrsz. alatti termőföldek tárgyában is, azokat a haszonbérbe adó 2024. december 30. napjáig adta haszonbérbe. 2019. január 1. napjától a szántó esetén 75.000,- Ft/ha/év+ évi infláció mértéke, míg a gyeper (rét) esetén 35.000,- Ft/ha/év-ben határozták meg a haszonbér összegét.

[4] 2021. október 4. napján a felperes és a gazdasági társaság2 neve (a továbbiakban: Kft. 2.) – korábbi nevén gazdasági társaság1 neve – ismét módosította a korábbi termőföld haszonbérleti szerződést. A módosítás csak a haszonbérleti díjat érintette, 2022. január 1. napjától kezdődően a földterületek után egységesen 90.000 Ft/ha/év-ben határozták meg a haszonbérleti díjat.

[5] Szemben az ingatlan-nyilvántartási adatokkal a helység1 helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 hrsz. alatti ingatlan nem rét, a terület feltörésre került és a haszonbérelő szántóként műveli, az neki szántóként jövedelmez. Így megállapítható, hogy az összes perbeli ingatlan (helység1 helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4) szántóként hasznosított terület, amelyek jó, illetve jó-közepes minőségűek.

[6] A 152.790 Ft/ha/év átlagos jövedelemtermelő képesség figyelembevételével éves jövedelemként a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan esetén 4.198.929 Ft keletkezik, 3 %-os inflációs index-szel a 20 évre számított indexált jövedelemből kiszámolható fajlagos

érték 5.519.100 Ft/ha. A helység1 helyrajzi szám2 hrsz. alatti, ténylegesen szántóként hasznosított ingatlan esetén a 152.790 Ft/ha/év átlagos jövedelemtermelő képességből éves jövedelemként 229.154 Ft adódik, 3 %-os inflációs index-szel a 20 évre számított indexált jövedelemből a fajlagos érték 5.519.100 Ft/ha. A helység1 helyrajzi szám3 hrsz. alatti, ténylegesen szántóként hasznosított ingatlan esetén a 152.790 Ft/ha/év átlagos jövedelemtermelő képességből éves jövedelemként 47.869 Ft adódik, amelyből a 3 %-os inflációs index-szel a 20 évre számított indexált jövedelemből 5.519.040 Ft/ha fajlagos érték számítható. A helység1 helyrajzi szám4 hrsz. alatti, szántó esetén a 152.790 Ft/ha/év átlagos jövedelemtermelő képességgel számítva 105.960 Ft éves jövedelem számítható, amelyet 3 %-os inflációs index-szel figyelembe véve a 20 évre számított indexált jövedelemből 5.519.100 Ft/ha fajlagos érték számítható.

[7] Amennyiben az ötféle szántóföldi növényből számítottan kerül megállapításra a jövedelemtermelő képesség, úgy a hektáronkénti jövedelem 115.725 Ft, ennek 20 éves hozama 2.314.500 Ft/ha, amelynek 20 évre indexált értéke – az összes perbeli terület esetén – 4.180.240 Ft/ha.

[8] A II. rendű felperes mint eladó az I. rendű felperessel mint vevővel 2021. október 13. napján adásvételi szerződést kötött a perbeli négy ingatlanra. Valamennyi ingatlannál azonos fajlagos forgalmi érték került meghatározásra, miután a megállapodás szerint a közel 30 ha szántót a II. rendű felperes csak akkor értékesíti, ha a kisebb mezőgazdasági ingatlanokat is megvásárlásra kerülnek. A szerződő felek összesen 88.763.000 Ft-ban határozták meg az egybefoglalt vételárat (a helyrajzi szám1 hrsz. után 81.345.000 Ft-ban, a helyrajzi szám2 hrsz. után 4.439.000 Ft-ban, a helyrajzi szám3 hrsz. után 927.000 Ft-ban és helyrajzi szám4 hrsz. után 2.052.000 Ft-ban). A szerződésben rögzítésre került, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdésére figyelemmel került meghatározásra az egybefoglalt vételár, miután a földek egymással szomszédosak.

[9] Az alperes a szerződés hatósági jóváhagyása iránt indult eljárásban beszerezte az alperesi érdekelt állásfoglalását. A 2022. március 1. napján kelt BA01-00383-6/2022. számú állásfoglalásban az alperesi érdekelt a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés jóváhagyását nem támogatta, mert álláspontja szerint a Földforgalmi tv. 23/A. §-a és a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelésnél olyan tény és körülmény merült fel, mely ellentétes a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal, és amelyre tekintettel a tulajdonszerzés nem felel meg a Földforgalmi tv.-ben foglalt általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek.

[10] Az alperesi érdekelt a vevőt és az eladót (I. és II. rendű felperesek) is felhívta a perrel érintett ingatlanok tekintetében az elmúlt 5 év vonatkozásában adatszolgáltatásra. Az alperesi érdekelt által feltett kérdésekre sem az I., sem a II. rendű felperes nem tudott nyilatkozni, miután az I. rendű felperes korábban még nem művelte az ingatlant, a II. rendű felperesnek pedig a jogelődje állt jogviszonyban a földhasználóval. A földhasználó Kft.2. nyilatkozata szerint a helyrajzi szám4 hrsz-ú területet nem bérli, a többi ingatlanon a gazdálkodása 2018-ban és 2019-ben veszteséges volt, 2019-ben 77.550 Ft, 2020-ban 80.109 Ft, 2021-ben 84.195 Ft volt a hektáronkénti haszonbér a szántó esetén.

[11] Az alperesi érdekelt megállapította, hogy a helység1 helyrajzi szám1 hrsz. alatti szántó esetén a földhasználói nyilatkozatra tekintettel az öt évre vonatkozó átlagos jövedelem

86.535 Ft/ha/év volt, ezt 20-szal megszorozta a húsz éves termelési időszakra tekintettel, és így a 20 évre megállapított jövedelemtermelő képességet 1.730.700 Ft/ha-ban állapította meg. A helység1 helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 hrsz. alatti rét területek vonatkozásában megállapította, hogy a haszonbérleti díj évente 35.000 Ft, ezt 20-szal megszorozta, és így a rétekre a hektáronkénti jövedelemtermelő képességet a 20 éves termelési időszakra 700.000 Ft-ban határozta meg.

[12] Az alperesi érdekelt leszögezte, hogy számításai alapján a szántónál jelentősen, a réteknél pedig különösen jelentősen meghaladja a vételár a föld jövedelemtermelő képessége szerinti értéket, miután a szerződő felek a vételárat hektáronként a szántók és a rétek esetében is 2.959.921 Ft-ban határozták meg. Az alperesi érdekelt szerint a vételár jelentősen eltúlzott volt, a felek szándéka ezzel a földet használó földművesek távoltartására irányult abból a szempontból, hogy azok elővásárlási jogukat ne gyakorolják, emellett a vételár árfelhajtó hatást is eredményez, ezáltal a földet használó helyben lakó gazdálkodók esetén a bekerülési költségek indokolatlanul emelkednek, és ez korlátozza és kizárja a gazdaságuk fejlesztését, ezért ellentétes a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdés d) és e) pontjaiban foglalt helyi gazdálkodói közösség érdekeivel, és nem segíti az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földműveseket sem. Emellett ellentétes a vidéki családi közösségek termelési közösségként való megszerveződése, és a helyi vállalkozások gyarapodása lévén erősödő agrártársadalom kialakulásának érdekeivel is.

[13] Az alperes az 572.005-3/2022. ügyiratszámú, 2022. március 18. napján kelt határozatával az I. és II. rendű felperesek között létrejött szerződés jóváhagyását megtagadta. A határozatban megállapította, hogy a szerződésre elfogadó nyilatkozat nem érkezett, és az előzetes vizsgálat során az alperes sem észlelt a szerződés jóváhagyásának megtagadására irányuló okot.

[14] Az alperes kiemelte, hogy csak a helység1 helyrajzi szám1, helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 hrsz. alatti ingatlanok állnak harmadik személy (Kft.2.) használatában, míg a helyrajzi szám4 hrsz. alatti ingatlan nem. Az I. rendű felperes a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) és 18. § (4) bekezdés b) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik. Az alperes teljes terjedelmében ismertette az alperesi érdekelt állásfoglalását, majd a Földforgalmi tv. 27. (1) bekezdés a) pontjára utalva megtagadta a szerződés jóváhagyását, miután a helyi földbizottság állásfoglalása a szerződés szerinti vevővel nem támogatta az adásvételi szerződés jóváhagyását.

A kereset és a védírat

[15] A felperesek keresetlevelükben az alperesi határozat hatályon kívül helyezését, az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérték. Álláspontjuk szerint az alperesi érdekelti állásfoglalás megalapozatlan, a vételárat tévesen tekintették eltúlzottnak. Ezzel összefüggésben a hirdetmények.magyarorszag.hu oldalról letöltött szerződésekre hivatkoztak, melyek közül három a Magyar Állam tulajdonában álló földek értékesítésére, egy pedig magánszemélyek közötti jogügyletre vonatkozott. Jogsértőnek találták a helység1 külterület helyrajzi szám1 hrsz. alatti ingatlan tekintetében kizárólag a földhasználói nyilatkozat alapján és öt éves adatokra tekintettel megállapított húsz éves jövedelemtermelő képességet, amit indexálás nélkül állapítottak meg. A helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan tekintetében

kizárólag a földhasználati díjból vont le következtetéseket az alperesi érdekelt úgy, hogy a földhasználati díj nem is a teljes ingatlanra, hanem annak csak hozzávetőlegesen $\frac{1}{2}$ -ed hányadára vonatkozott, mivel csak arra a részre kötött haszonbérleti szerződést a Kft. a II. rendű felperes jogelődjével. A helyrajzi szám3 hrsz. alatti rétnél kizárólag a haszonbér adatokból vont le következtetéseket az alperesi érdekelt, míg a helyrajzi szám4 hrsz. alatti szántó vonatkozásában semmilyen adat nem állt a rendelkezésre, mégis megállapítást tettek a jövedelmezőség körében.

[16] A felperesek a földhasználó által szolgáltatott adatok helyességét megkérdőjelezték. Sérelmezték, hogy a hatóság elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy felperesek szándéka az elővásárlásra jogosultak távoltartására irányult-e. Jogsértőnek találták az árfelhajtó hatással összefüggésben tett megállapításokat is.

[17] Az alperes védiratában a határozata indokait fenntartva a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a megtagadás indoka kizárólag az alperesi érdekelt nem támogató állásfoglalása volt, amit a határozatban idézett és amelyhez kötve volt.

[18] Az alperesi érdekelt a kereset elutasítását kérte. Szerinte a földhasználó releváns és a jövedelmezőség megítélése szempontjából elfogadható adatokat szolgáltatott, az állásfoglalás részletes indokolást tartalmazott, a döntést mindenre kiterjedő és alapos vizsgálat előzte meg. A keresetben hivatkozott magánszemélyek közötti jogügylet esetén – melyek szentegáti ingatlanokra vonatkoztak – az alperesi érdekelt nem adott ki állásfoglalást, az ott meghatározott vételárakat nem vizsgálhatta. Az, hogy a szomszédos területeken volt magasabb értéken kötött szerződés, a perbeli ingatlanok jövedelemtermelő képessége vonatkozásában tett tényállítások megdöntésére alkalmatlan.

Az elsőfokú ítélet

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes határozatát – közlésére visszamenőleges hatállyal – megsemmisítette és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte. Indokolása szerint négy ingatlan adásvételéről állapodott meg az I. és a II. rendű felperes, melyek közül a helyrajzi szám4 hrsz. alatti ingatlan tekintetében az alperesi érdekelt és az alperes adatok hiányában döntött, a helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában figyelmen kívül hagyta azt, hogy nem a teljes területet műveli a haszonbérő, másrészt a művelési ág vonatkozásában is téves információk alapján járt el, a helyrajzi szám3 hrsz. alatti ingatlant rétként vették figyelembe, holott azt szántóként művelte a haszonbérő.

[20] Másrészt az alperesi érdekelt számítása nem felelt meg a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h/ha) pontjában foglaltaknak, a jövedelemtermelő képesség meghatározása nem volt elfogadható, mert az öt évre a földhasználó által szolgáltatott adatokat átlagolta és azt hússzal megszorozta, indexálást nem végzett. Így az alperesi érdekelt által végzett számítás a kiindulási adatok és az elvégzett műveletek tekintetében alaptalan volt, az alperesi érdekelt állásfoglalása ezért megalapozatlannak minősült. Rámutatott, hogy az a körülmény, hogy a szakértői véleményre tett észrevételében az alperesi érdekelt újabb számítást végzett, 3%-os inflációval korrigált számításokat csatolt, a perben nem volt értékelhető, mert a perben

kizárólag a megelőző eljárásban elvégzett számítást lehet figyelembe venni. Hangsúlyozta, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja alapján irreleváns összehasonlító adatokat nem vehetett figyelembe, ezért a felperesek és az I. rendű alperesi érdekelt által csatolt szerződéseket nem értékelhette.

[21] A bíróság felperesi indítványra igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le. A 25. sorszám alatt benyújtott szakértői véleményt aggályosnak találta, azonban a bíróság felhívására a szakértő a szakvéleményét átdolgozta, 29. sorszám alatt helyesbítette, valamint a 38. sorszám alatti jegyzőkönyvben választ adott a bíróság kérdéseire. Az így pontosított szakértői véleményt ítélkezése alapjául elfogadta. A szakértő helyszíni szemlét tartott, ahol az ingatlanok fizikai állapota szempontjából lényeges megállapításokat tett. A szakértő helyesen járt el, amikor nem a földhasználó által szolgáltatott adatokat vette figyelembe, mivel az egyik ingatlan vonatkozásában a földhasználónak nem volt adatállománya, a rét művelési ágban nyilvántartott ingatlanokat szántóként hasznosították, az egyik rét terület esetén a földhasználónak nem a teljes ingatlanra, hanem annak csak egy részére volt földhasználati szerződése. A földhasználó által szolgáltatott adatokat azért is aggályosnak találta a szakértő, mivel felmérve a területet alaptalannak találta azt, hogy a perbeli ingatlanoknál a földhasználó öt évből kettő esetében veszteséget ért el. Másrészt veszteségként és hozam nélküliként megjelölt rét/gyep területek tekintetében is egységesen – 2022. január 1-től – haszonbér emelése mellett döntött, amely kétséggé teszi az általa szolgáltatott gazdasági adatok helyességét. A földhasználó által közölt adatokat a földhasználó közli, nem egy tőle független szerv vagy személy eljárásában keletkeznek.

[22] A szakértő az alapadatokat az Agrár Közgazdaságtudományi Intézet (a továbbiakban: AKI) tesztadataiból számította, amit az alperesi érdekelt vitatott. A bíróság rámutatott, hogy az AKI adatok felhasználhatók voltak, mert az AKI régiós szinten terményenként rögzít adatokat a jövedelemtermelő képességre, mely adatokra figyelemmel a földhasználó által közölt adatok kétségesek voltak. A szakértő elvégezte a számításokat a három, illetve az öt legnyereségesebb termény vonatkozásában is a nyilvánosan elérhető adatállomány alapján. Eltérésre nem látott okot, mivel a perben jó és közepes minőségű földekről van szó. A szakértő által elvégzett jövőérték-számítást, a húsz évre számított indexálásának számtani műveletét a peres felek nem vitatták. A húsz évre előre meghatározott az indexált érték (a 3%-os érték), amely a NAK kiadványában szerepel, hosszútávon elfogadható. A bíróság kifejtette, hogy a jövedelemtermelő képesség meghatározásánál a képesség kifejezést használta a jogalkotó, tehát nem a ténylegesen elért jövedelmet kell figyelembe venni. Nem a földhasználó esetleg téves mezőgazdasági vagy piaci döntései befolyásolják ezt a mutatót, hanem az adott földterületből az agrotechnika megfelelő fokán helyes piaci döntések mellett elérhető értéket kívánta a jogalkotó számításba venni. Ennek megállapításához az AKI által szolgáltatott adatok szakmailag is megalapozottak voltak.

[23] A Földforgalmi tv.-nek nincs végrehajtási rendelete, így a jövedelemtermelő képesség vonatkozásában nincs jogalkotói előírás, hogy milyen számításokat milyen módon kell elvégezni – hangsúlyozta a bíróság –, ennek hiányában a szakmai szabályok figyelembe vételével kell a jövedelmezőséget megállapítani. A szakértő szerint nincs olyan szakértői számítási mód, amely az alperesi érdekelt állásfoglalásában szerepel (a földhasználó öt éves adatainak átlagszámításából nyert érték), mely módszer a jövedelemtermelő képesség megállapítására nem alkalmas, az nem alkalmazható.

[24] A szakértői véleménnyel kapcsolatban tett észrevételekre a bíróság előadta, hogy azok a szakértői véleményt nem tudták aggályossá tenni. A bíróság hangsúlyozta, hogy a 25. sorszám alatti szakvéleményt maga is aggályosnak találta, azonban az átdolgozott 29. sorszám alatti szakértői vélemény már helytálló volt, az alperesi érdekelt kifogásai pedig az alapszakvéleményhez kapcsolódtak. A helyesbített szakértői véleménnyel kapcsolatos

alperesi érdekelti álláspontot is alaptalannak találta, mert az AKI által szolgáltatott adatok középértékes adatok, ezért a perbeli nem gyenge minőségű földek esetén figyelembe vehetők voltak. Kiindulási adatállományként a földhasználó adatállománya nem volt elfogadható a már kifejtettek szerint. A szakértő a tárgyaláson történő meghallgatásánál cáfolta a számadatok közlésével a gabonaárakra vonatkozó alperesi érdekelti észrevételt. A Földforgalmi tv. valóban nem írja elő az AKI adatainak alapulvételét, de nem is zárja azt ki és egyéb, pontos adatok hiányában a szakértő ezekkel az adatokkal jogszerűen dolgozhatott. Az alperesi érdekelt megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a költségoldal feltárására nem került sor, a szakértő nyilatkozott arról, hogy az AKI adatai nem bevételi adatok, hanem jövedelmi adatok, vagyis a költségeket tartalmazzák.

[25] Az alperes kizárólag az alperesi érdekelt által kiadott állásfoglalás alapján hozta meg döntését a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról. Az alperesi érdekelt állásfoglalásában kizárólag a szerződésben szereplő ingatlanok vételárára hivatkozással adott ki nem támogató állásfoglalást. Mivel a bíróság álláspontja szerint a szerződésben meghatározott vételár a jogszabályoknak megfelel, az alperesi érdekelt által meghatározott, eltúlzott vételárból adódó megtagadási okok – az árfelhajtó hatás, a távoltartás, a vidéki családi közösségek érdekeivel ellentétesség – mind megalapozatlanná váltak.

[26] A bíróság az új eljárásra előírta, hogy az alperes ismételten keresse meg az alperesi érdekeltet állásfoglalás kiadása érdekében azzal, hogy a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés ma) pontja – helyesen h) pont ha) alpontja – tekintetében az ítéletben foglaltaktól nem térhet el.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[27] A jogerős ítélet ellen az alperesi érdekelt terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet indokolása sérti a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésében és 24. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakat.

[28] Perorvoslati kérelmében idézte a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdése, 24. § (2)-(3) bekezdéseinek szövegét, továbbá hivatkozott az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) AB határozatára a helyi földbizottság feladata körében eljáró Nemzeti Agrárgazdasági Kamara eljárási szerepével kapcsolatban. Előadta, hogy a helyi földbizottság eljárása, azaz az állásfoglalás kiadása során nem hatósági jogkörben jár el, ezért az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szabályai sem alkalmazhatók vele szemben, vagyis a bíróság ítéletében nem utasíthatja a nem hatósági jogkörben eljáró helyi földbizottságot. A helyi földbizottság az állásfoglalás kiadása során az adatszolgáltatási felhívásban foglalt adatok felhasználásával hozta meg döntését. Állította, hogy a földhasználó által szolgáltatott adatok a tényleges piaci eredményeket mutatták. Ekként a NAK Vármegyei Elnöksége a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésére tekintettel jogszerűen alapította az abban foglaltakra az állásfoglalását.

[29] A perben kirendelt szakértő véleménye – álláspontja szerint – több ponton aggályos volt és ezen aggályokat a szakértő nem tudta eloszlatni. Nem volt figyelemmel a szakértő az ingatlan földhasználója által szolgáltatott adatokra. A szakértőnek a perben az érintett termőföldek termelési adatait kellett volna feltárnia és helytelenül járt el, amikor az AKI általános termelési adatai alapján határozta meg a termőföldek értékét. A Földforgalmi tv. és a

mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) is tényállás-feltárási kötelezettséget ró a helyi földbizottságra, így a szakértőnek be kellett volna szereznie a termelési adatokat a tényállás pontosítása érdekében az érintett felektől (vevő, földhasználó).

[30] Sérelmezte, hogy helység1 település és az azzal szomszédos településeken azonos kifüggesztési időben 1,5m Ft/ha áron megkötött szerződéseket, mint összehasonlító adatokat a bíróság nem vette figyelembe, holott az alapszakértői véleményben összehasonlító adatokat is felsorolt a szakértő. Az ítélet maga is rögzítette, hogy a 25. sorszám alatti szakvéleményt aggályosnak találta, figyelmen kívül hagyta, de a 29. sorszám alatti kiegészítést elfogadta. Ugyanakkor az általa benyújtott, módosított, 3%-kal indexált számítását nem fogadta el. Tehát az egyik oldalon biztosította az aggályos szakvélemény kijavítását, ugyanakkor az alperesi érdekelt a számítását nem korrigálhatta. Azzal együtt, hogy nincs végrehajtási rendelet az indexálásra, ezt a számítást a bíróság törvénysértően nem vette figyelembe.

[31] Előadta, hogy a szakértő 25. sorszámú, kb. 700.000 forintos díját annak ellenére jóváhagyta a bíróság, hogy azt aggályosnak tekintette, plusz a kiegészítő, 29. sorszámú szakvéleményre is díjat határozott meg. A 25. sorszámú szakvélemény után felszámított szakértői díj megállapítása indokolatlan és alaptalan.

[32] Az I. és II. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, ezért a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Előadták, hogy hibás adatokból kiindulva az alperesi érdekelt téves állásfoglalást adott. Az adatszolgáltatás hiányosságai, téves volta igazolást nyert, ennek ellenkezőjét az alperes és alperesi érdekelt sem állította. Érthetetlennek tekintették az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelemben tett azt a hivatkozását, mely szerint az ítélet elzárja az alperesi érdekeltet attól, hogy az ingatlan jövedelemtermelő képessége során figyelembe vegye a Fétv. 101. § szerinti adatszolgáltatásból származó adatokat. Az alperesi érdekelt a Fétv. 101. § (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatást nem kérte, csak két kérdéskörben kereste meg a vevőt, holott az alapeljárásban nem volt elzárva semmitől. Kifejtették, hogy az állásfoglalást részletesen indokolni kell, a földbizottság állásfoglalása ténybeli alapjának, okszerűségének, az értékelés törvényességének érdemben elbírállhatónak kell lennie a hatósági eljárásban. A földbizottság állásfoglalása ennek nem felelt meg. Hivatkoztak a Kfv.IV.37.784/2016/5. számú és a Kfv.III.37.340/2020/7. számú kúriai döntésekre, illetve az Alkotmánybíróság 17/2015. (VI. 5.) számú AB határozat rendelkező részének második pontjára és az AB határozat [57] bekezdésére. Megjegyezték a szakértői véleménnyel kapcsolatban, hogy a szakértő személye az alperesi érdekelt javaslatára került kijelölésre, mégis kifogásolta a szakértő díjazását. Rámutattak, hogy a szakértő meghallgatásakor a tárgyaláson sem az alperes, sem az alperesi érdekelt nem jelent meg. Az igazságügyi szakértő az AKI tesztadataiból helytállóan számította ki a jövedelemtermelő képességet.

[33] Az alperes a felülvizsgálati kérelemre tett észrevételében előadta, hogy egyetért az alperesi érdekelt által előterjesztett felülvizsgálati kérelemben előadottakkal és kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] Az I. rendű alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[35] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120. § (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között, a rendelkezésre állt iratok és bizonyítékok alapján vizsgálta felül. A Kúria az eljárásban nem a kereset ismételt elbírálását, a közigazgatási döntés ismételt felülbírlatát végzi, ezért nincs helye bizonyítás felvételének. A Kúria a felülvizsgálati kérelmek elbírálása során azt vizsgálja, hogy a jogerős ítélet megfelelt-e a felülvizsgálati kérelmekben megjelölt jogszabályoknak, a Kp. 78. § (2) bekezdése szerint a bíróság a bizonyítékokat egyenként és összességükben, a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve értékeli. A Kúria a bizonyítékok értékelését csak akkor tekinti jogszerűtlennek, ha az nyilvánvaló logikai hibában szenved, nyilvánvalóan ésszerűtlen, vagy megfelelő indokolás hiányában nyilvánvalóan önkényes.

[36] A jogerős ítélet ellen jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással felülvizsgálati kérelmet terjeszthet elő a fél, az érdekelt, valamint a rendelkezés rá vonatkozó része ellen az, akire a határozat rendelkezést tartalmaz (Kp. 115. § (1) bekezdés).

[37] A Kp. 115. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pontja alapján a fellebbezés (felülvizsgálati kérelem) a beadványokra vonatkozó általános szabályokon túlmenően tartalmazza a fellebbezést megalapozó jogszabálysértést a jogszabályhely megjelölésével, illetve azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől az ítélet jogkérdésben eltér.

[38] A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek a kérelem tartalmát illetően a fent idézett jogszabályi rendelkezésnek megfelelően konkrét jogszabályhely megjelölésével elő kell adnia, hogy a jogerős ítéletet mely indokok alapján tartja jogszabálysértőnek. Hangsúlyozza a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelmet megalapozó jogszabálysértés megjelölésének elmaradása a kérelem olyan mértékű fogyatékosága, amelyre vonatkozóan a Kp. 104. §-ában foglaltakból következően hiánypótlási felhívás nem adható ki, illetve e hiányosság önként sem pótolható a kérelem benyújtására nyitva álló határidő letelte után.

[39] A jelen ügyben az alperesi érdekelt felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdését és a 24. § (2)-(3) bekezdését jelölte meg. Nem jelölte meg ugyanakkor, hogy mely jogszabálysértéssel áll összefüggésben a felülvizsgálati kérelemben foglalt azon sérelme, hogy az elsőfokú bíróság nem utasíthatja a nem hatósági jogkörben eljáró helyi földbizottságot, de nem jelölt meg megsértett jogszabályhelyet az igazságügyi szakértői vélemény értékelésével kapcsolatos ítéleti megállapítások körében általa állított jogsértések vonatkozásában sem, mint ahogyan a 25. sorszámú szakértői vélemény elkészítésével összefüggésben felszámított szakértői díj kifogásolása körében sem. Az alperesi érdekelt a felülvizsgálati kérelemben tehát fenti körben előadást ugyan tett, de nem jelölte meg, hogy a jogerős ítélet - álláspontja szerint - mely jogszabály(oka)t sérti és milyen okból. A felülvizsgálati eljárás irányát a felülvizsgálati kérelem határozza meg. Főszabály szerint kizárólag az abban megjelölt jogszabálysértések

vizsgálata képezheti a rendkívüli jogorvoslat tárgyát, ezért jogszabálysértés megjelölésének hiányában a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálására a fenti körben nem kerülhetett sor.

[40] Egyebekben a felülvizsgálati kérelemben előadottakkal összefüggésben a Kúria hangsúlyozza, hogy a Földforgalmi tv. 23/A. § (1) bekezdésének a 2019. január 11. napjától hatályba lépett és az alperesi érdekelt állásfoglalása kiadásakor hatályos szabályozása is felsorolta, hogy a helyi földbizottságként eljáró NAK területi szerve az adásvételi szerződések értékelése során a szerződés támogathatósága körében milyen szempontok alapján foglal állást. A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pontja ha) alpontja szerint figyelembe kell venni az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek – indexálással meghatározott – húsz éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

[41] A Kúria egyrészt azt már kimondta, hogy a közigazgatási bíróság erre irányuló kereseti kérelem alapján jogosult a helyi földbizottság állásfoglalásának felülvizsgálatára a Földforgalmi tv. 24. § (2) bekezdésében írt szempontok és szükség esetén más szempontok vizsgálatával és értékelésével (Kfv.III.37.340/2020/7.). Másrészt a földnek az indexálással meghatározott húsz éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességének meghatározása szakkérdés, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan döntött igazságügyi szakértő kirendeléséről. Az elsőfokú bíróság ítéletében számot adott arról, hogy a szükséges számítási műveletek elvégzésénél miért indult ki téves adatokból az alperesi érdekelt. Kitért arra – amire felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben hivatkoztak –, hogy az alperesi érdekelt és az alperes mely ingatlan tekintetében döntött adatok hiányában, mely esetén hagyta figyelmen kívül, hogy nem a teljes területet műveli a haszonbérlo, illetve, hogy a művelési ág vonatkozásában is téves információk alapján járt el a rét művelési ágú ingatlanok esetén. Ezért az elsőfokú bíróság arra helytállóan utalt, hogy amennyiben a kiindulási adatok tévesek egy adott számításnál, úgy az elvégzett művelet is téves lesz, illetve önmagában az átlagszámítás, adott esetben az, hogy öt évre a földhasználó által szolgáltatott adatok számtani átlagát hússzal megszorozzuk, nem jelent indexálást.

[42] A Kúria tehát hangsúlyozza, hogy az adatszolgáltatás felhasználása, illetve összehasonlító adatok értékelése kapcsán az elsőfokú ítélet indokát adta, hogy miért nem használhatók fel ezek az adatok a jövedelemtermelő képesség meghatározásához, amivel a Kúria egyetért, mint ahogy azzal is, hogy a per tárgyát képező, a Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés h) pont ha) alpontja szerinti, húsz éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességnek indexálással történő meghatározásának módszere szakkérdésnek minősül és a kirendelt igazságügyi szakértő meghatározta a szükséges szakmai módszert. Az elsőfokú bíróság megindokolta, hogy miért tartotta aggálytalannak a kiegészített, pontosított szakértői véleményt, kitért e körben a szakértői véleménnyel kapcsolatban előterjesztett észrevételekre is.

[43] A Kúria hangsúlyozza azt is, hogy egyetért az elsőfokú ítéletnek azzal a megállapításával {[71] bekezdés}, hogy az indexálásra vonatkozó számítás az alperesi érdekelti állásfoglalásból nem tűnik ki, azonban a per bírósága kizárólag a megelőző eljárásban elvégzett számítást tudta figyelembe venni. A Kúria e körben hangsúlyozza, hogy a bíróság a közigazgatási tevékenység jogszerűségét – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a megvalósításának időpontjában fennálló tények alapján vizsgálja [Kp. 85. § (2) bekezdés]. E jogszabályhelyre tekintettel jogszerűen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a bíróság által beszerzett szakértői véleményre 2023. március 8. napján benyújtott alperesi érdekelti beadványban 3%-os inflációval végzett indexálási számításokat figyelmen kívül hagyta. Az indexálásra vonatkozó számításait az alperesi érdekeltnek az állásfoglalásában kellett volna megjelenítenie.

[44] A Kúria ugyanakkor észlelte, hogy az elsőfokú bíróság az új eljárásra vonatkozó iránymutatásában {[95] bekezdés} kötelezően előírta az alperes számára az alperesi érdekelt ismételt megkeresését állásfoglalás kiadása érdekében azzal, hogy az Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés ma) pontja – helyesen h) pont ha) alpontja – tekintetében a bíróság ítéletétől a megismételt eljárásban az alperes nem térhet el. A Kúria álláspontja az, hogy ez az iránymutatás téves, a megismételt eljárás során az alperes nem köteles ismételt megkeresni az érdekeltet állásfoglalás kiadása érdekében, hiszen az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítás és a perben rendelkezésre álló adatok figyelembe vételével az alperes a megismételt eljárás során az alperesi érdekelt ismételt megkeresése nélkül állást tud foglalni a per érdemét jelentő kérdésben a hivatkozott jogszabályhely tekintetében. A Kúria e körben eltérő álláspontja eredményezte az elsőfokú ítélet indokolásának részbeni megváltoztatását. A Kúria e döntésénél figyelemmel volt a Kfv.V.37.112/2023/10. számú ítélet [67] bekezdésében értelmezett Földforgalmi tv. 28. §-ának rendelkezésére is.

[45] A fentiek alapján a Kúria arra a következtetésre jutott, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból az elsőfokú bíróság ítélete – hatályon kívül helyezésre indokot adó módon – nem jogsértő, ezért a Kp. 121. § (2) bekezdése alkalmazásával az indokolás módosításával annak hatályában való fenntartásáról rendelkezett.

A döntés elvi tartalma

I. Az erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek – indexálással meghatározott – húsz éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességének meghatározása szakkérdés.

II. A felülvizsgálati kérelem előterjesztésekor meg kell jelölni a jogszabálysértést konkrét jogszabályhelyre történő hivatkozással.

Záró rész

[46] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése folytán tárgyaláson kívül bírálta el.

[47] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés d) pontja és 50. § (1) bekezdése alapján meghatározott összegű felülvizsgálati illeték az alperesi érdekelt 2012. évi CXXVI. törvény 41. § (2) bekezdés szerinti személyes illetékmentessége folytán az állam terhén marad a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 102. § (6) bekezdése értelmében.

[48] A felülvizsgálati eljárásban pernyertes felperesek részére a jogi képviselettel összefüggésben megállapítható perköltség összegéről a Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdés és 83. § (1) bekezdése alapján rendelkezett és a felpereseknek járó perköltség összegét az általuk benyújtott költségjegyzékben foglaltakkal egyezően állapította meg a bírósági eljárásban megállapítható 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján azzal, hogy azt a felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperesi érdekelt köteles a felperesek együttes kezéhez megfizetni.

[49] Az ítélettel szembeni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. szeptember 7.

dr. Márton Gizella s.k.
a tanács elnöke

dr. Demjén Péter s.k.
előadó bíró

dr. Darák Péter s.k.
bíró

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.
bíró

dr. Stefancsik Márta s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő